



---

**REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş.**

---

**FINDIK TESİSİ DEĞERLEME RAPORU**

---

**TRABZON / BEŞİKDÜZÜ**

---

*KASIM,2013*

---

*TS EN ISO 9001:2000*

---

*Certificate No: NİS 372-01*

---



## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>	<b>3</b>
<b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
<b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>7</b>
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
<b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>11</b>
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI</b>	<b>15</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	15
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	16
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	19
TAKYİDAT BİLGİLERİ	19
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>20</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	20
<b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>	<b>21</b>
<b>BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>22</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	22
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	22
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	22
<b>BÖLÜM 9. EMSALLER</b>	<b>23</b>
<b>BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>23</b>
<b>BÖLÜM 11. SONUÇ</b>	<b>24</b>
<b>BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>25</b>
<b>BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR</b>	<b>41</b>

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK A.Ş.	
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
<b>TALEP TARİH / NO</b>	18.11.2013 / 2013-SPK039	
<b>SAHA TESPİT TARİHİ</b>	19.11.2013	
<b>RAPOR TARİHİ</b>	20.11.2013	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL</b>	Trabzon İli, Beşikdüzü İlçesi, Seyitahmet köyü, Köyiçi mevki, F42d19c4d pafta, 117 ada, 1 parsel üzerindeki bir depo ve bir idari bina ve kumanda odası ve arsa	
<b>ADRES</b>	Seyitahmet Köyü Beşikdüzü Organize Sanayi 117 ada 1 parsel Beşikdüzü / Trabzon	
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	"Beşikdüzü Org. San. Böl. Müt. Tes. Baş." adına kayıtlı Trabzon ili Beşikdüzü ilçesi, F42d19c4d pafta, 117 ada, 1 parsel	
<b>İMAR DURUMU</b>	Değerleme konusu 117 ada 1 numaralı parsel Sanayi alanında kalmakta olup, yapılaşma koşulları; E:0,60 H= yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir. Çekme mesafeleri; 4562 sayılı OSB Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin 56. Maddesine göre; ön=13, arka=12, Yan=10 dur.	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI</b>	9.854,63 m <sup>2</sup>	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN</b>	1.690 m <sup>2</sup> (Yapı Ruhsatı+Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre) 1.680 m <sup>2</sup> (Mimari projeye göre) 1.680 m <sup>2</sup> (Mevcut Durum Alanı)	
<b>EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	Konu mülk OSB alanında kalmakta olup, en etkin ve verimli kullanımı sanayi olarak kullanılmalıdır.	
<b>YASAL DURUM DEĞERİ</b>	<b>950.000 TL</b> <b>(Dokuzyüzebin Türk Lirası)</b> <b>(471.838 USD – 348.828 €)</b>	
<b>Değerleme Uzmanları</b>	Osman BEKTAŞ	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Yardımcısı
	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

## BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

---

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile bir ilgim ve ilişğim yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili herhangi bir önyargım yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Firmamız taşınmaz değerlemesi konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlendirme hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin

sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- **Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılabilir.**
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Osman BEKTAŞ İnşaat Mühendisi	F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240

## **BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

---

### **2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI**

Bu rapor, REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK A.Ş.'NİN 18.11.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 20.11.2013 tarihli, 2013-SPK39 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### **2.2. RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor, Trabzon ili, Beşikdüzü İlçesi, Seyitahmet köyü, köyü, F42d19c4d pafta, 117 ada, 1 parselde üzerindeki konumlu mülkiyeti Beşikdüzü Org. San. Böl. Müt. Tes. Baş. na ait, bir depo ve bir idari bina ve kumanda odasından oluşan yapının 20.11.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, gayrimenkul değerlendirme uzmanı F.Esra PINARBAŞI tarafından hazırlanmış, sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır. Raporun hazırlanması ve saha çalışmaları esnasında İnşaat Mühendisi Osman BEKTAŞ destek vermiştir.

### **2.4. DEĞERLEME TARİHİ**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 19.11.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 20.11.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### **2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ**

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK A.Ş.'NİN 20.11.2013 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

### **2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

## 2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 12.05.2005 tarih 6302 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, 06.08.2008 tarih 7121 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Tadilat Sözleşmesine göre ödenmiş sermayesi 220.000 Türk Lirası'dır.

## 2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	-	-	-
RAPOR NUMARASI	-	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	-	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	-	-	-

### BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ <sup>1</sup>

---

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

#### 3.1. DEĞER TANIMLARI

##### **Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)**

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

---

<sup>1</sup> IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları



### **Düzenli Likidasyon Değeri**

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

### **Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

### **Faal İşletme Değeri**

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.

## **3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

### **3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

#### **4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı**

Gelir indirgenmesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

#### **Direkt Kapitalizasyon**

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

#### **Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)**

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

#### **4.1.2. Maliyet Yaklaşımı**

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dâhil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile

yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

#### **4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları**

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

## BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

---

### 4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

#### 4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER <sup>2</sup>

Yerleşim Türkiye Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, cezaevi, huzurevi, üniversite öğrenci yurtları vb.) kalanlar uluslararası tanım gereği ikamet adreslerinin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna değil, kurumsal yerlerin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna dâhil edilmişlerdir. Ayrıca il, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; NVİGM tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

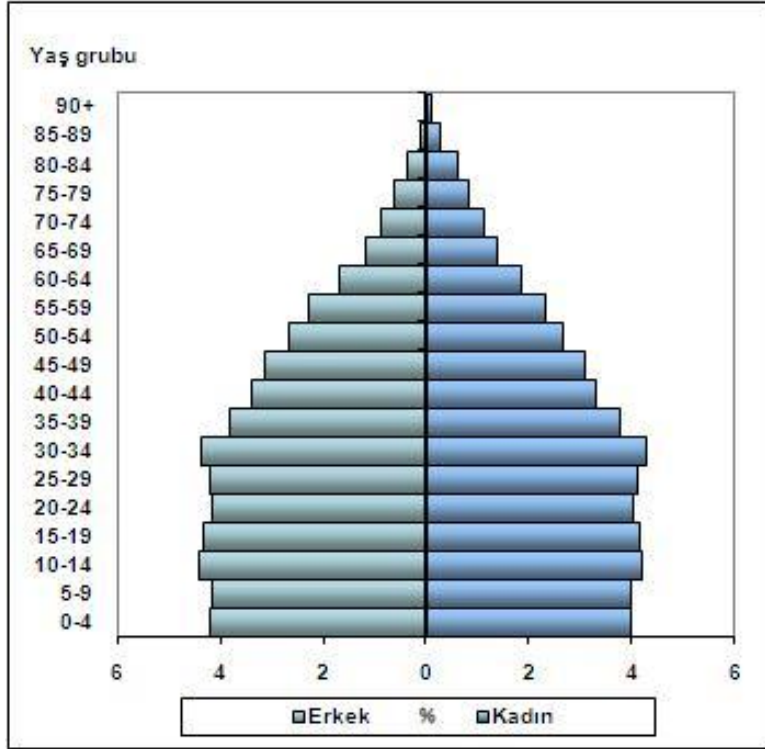
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye gerilediği görülmüş olup, il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişidir. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri takip etmektedir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli ildir. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 kişidir.

Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla takip eden iller ; %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana'dır. Bayburt ili ise 75 797 kişi ile en az nüfusa sahip ildir.

Ülkemizde 2011 yılında 29,7 olan ortalama yaş, 2012 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,1 yükselmiştir. Ortalama yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6'dır. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (37,5), Çanakkale (37,2) ve Balıkesir (37,2) iken en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (18,5), Şanlıurfa (18,9) ve Ağrı (19,5)'dir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfusun oranı 2011 yılına (%67,4) göre 0,2 puan artarak %67,6 (51 088 202 kişi) olmuştur. 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %24,9'a (18 857 179 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %7,5'e (5 682 003 kişi) yükselmiştir.



2012 Yılı Nüfus Piramidi

### **EKONOMİK VERİLER**

Dünya ekonomisinde kriz sonrası alınan önlemler ile başlayan toparlanma yavaşlamaya başlamıştır. ABD'de ilk çeyrek büyümesi zayıflarken, iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ikinci çeyrekte de sürmektedir. AB'de ise Euro bölgesinde göreceli bir toparlanma yaşanmakla birlikte büyüme dengeli ve istikrarlı değildir. Yunanistan borç sorunu Euro bölgesindeki riskleri arttırmakta, beklentileri bozmaktadır. Japonya ise ilk çeyrekte yaşadığı deprem felaketi nedeniyle tekrar resesyona girmiştir. Gelişen ülkeler ise enflasyon ve ekonomideki aşınma riskleri nedeniyle ekonomilerini soğutma önlemleri almaktadır. OECD öncü göstergeleri de dünya genelinde toparlanmada bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2011 yılının ilk çeyrek döneminde dünya ekonomisinde büyüme yavaşlamaktadır. Kriz sonrası 2010 yılında hızlı bir büyüme gösteren dünya ekonomisinde yeni yılın ilk çeyrek döneminde bir yavaşlama ortaya çıkmaktadır. Özellikle ABD’de iktisadi faaliyetlerde büyüme hızı düşmektedir. Japonya’da ise deprem nedeni ile ekonomi yeniden resesyona girmiştir. Euro bölgesinde ise borç sorunları sıkıntı yaratmaya devam etmektedir. Çin ve diğer gelişen ülkeler ise aşırı ısınan ekonomilerini soğutmaya yönelik önlemler almaktadır.

2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde küresel ekonomide yavaşlama sürmüştür. Hem gelişmiş ülkeler hem de gelişen ülkelerin büyümeleri yavaşlamıştır.. Genele yayılan bu yavaşlama yılın son çeyreğinde de etkili olmuştur. Küresel ölçekte yaşanan büyümedeki bu yavaşlama karşısında parasal genişleme politikalarının sürdürülüyor olması ABD 'de toparlanma beklentileri ve Çin' de yeni yönetimin ekonomiyi canlandırma girişimleri sürmektedir. Bu gelişmeler küresel ekonomide kademeli toparlanma beklenmektedir.

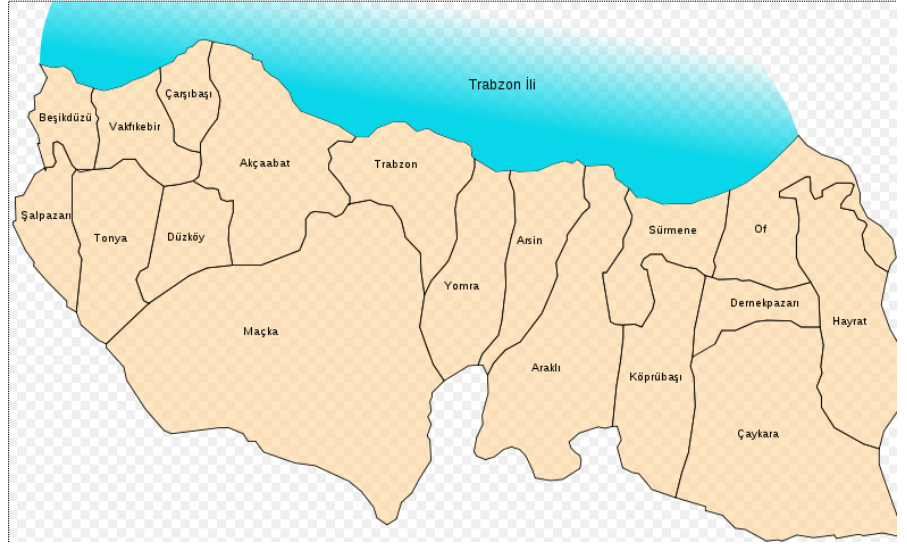
#### TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisi 2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde 1.4 büyüme göstermiştir. İlk üç çeyrek dönemin altında kalmıştır. Yıl geneli olarak büyüme yüzde 2.2 olmuştur. Büyümede yavaşlama her sektörde hissedilmiştir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı büyüme gerçekleşmiştir.2013 yılında büyüme performansında göreceli bir toparlanma performansı beklenmektedir. Büyümenin yüzde 4 seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmektedir

## 4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.2.1. TRABZON İLİ

4.664 km<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip Trabzon ili, Doğu Karadeniz Dağlarının oluşturduğu yayın ortasındaki Kalkanlı dağlık kütlelerinin kuzeye bakan yamaçlarında 38° 30' - 40° 30' doğu meridyenleri ile 40° 30' - 41° 30' kuzey paralelleri arasında yer almakta olup, kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Gümüşhane ve



Bayburt, doğusunda Rize, batısında Giresun ili bulunmaktadır. Trabzon'un genel nüfusu 2012 yılı ADKS ' ne göre 757.898'dir. Trabzon'un merkez ilçe dahil 18 İlçesi, 75 Belediyesi, 477 Köyü ve 384 mahallesi mevcuttur.

1750'lerden itibaren, özellikle 19. yüzyıl boyunca gelişen Avrupa Sanayi, yakın doğu ile ticari ilişkilerinin büyümesi ve ticaret hacminin artması, İran Transit Yolunun da başlangıç noktasında bulunan Doğu Karadeniz'in bu büyük ve önemli kapısı Trabzon'da ekonomik ve sosyal gelişmeye yol açmıştır. Bunun sonucu olarak Trabzon, Osmanlı döneminde (1868) Vilayet haline getirilmiştir. Trabzon, 12 Kasım 2012 tarihinde kabul edilen büyükşehir yasa tasarısı ile Büyükşehir Belediyesi olmuştur.

Trabzon kültürel ve sosyal yönden gelişmiş olmasına rağmen, arzulanan ekonomik gelişmeyi sağlayamamıştır. İlin ekonomisi halen tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır; nüfusun % 65'i bu faaliyetlerde elde edilen gelirlerle geçimini sağlamaktadır. Ticaret, sanayi, el sanatları, taşımacılık, inşaat ve diğer hizmetler alanında istihdam edilenler ise nüfusun % 35' ini oluşturmaktadır.

#### 4.2.2. BEŞİKDÜZÜ İLÇESİ

Beşikdüzü Nahiyesi 1834 yılında Padişah fermanı ile kurulmuş ve yaklaşık 80 yıl müstakil tam teşkilatlı ilçe gibi idari teşkilatta yerini almıştır. 1914 yılı 1. Dünya savaşı öncesinde Valilik kararı ile Vakfikebir ilçesine bağlanmışsa da müstakil oluşunu devam ettirmiştir. İlçe



Trabzon merkez ilçenin 45 km. batısındadır. Doğusunda Vakfikebir, batısında Eynesil, güneyinde Şalpazarı ve Tonya ilçeleri ile kuzeyinde Karadeniz bulunmaktadır. İlçe Merkezi deniz seviyesindedir. Köy arazileri genelde dik ve engebelidir. İlçenin yüzölçümü 63 km<sup>2</sup> dir. İlçenin Oğuz ve Yeşilköy olmak üzere iki beldesi mevcuttur. Merkez ve beldeler dahil olmak üzere İlçeye bağlı 11 mahalle ve 25 köy mevcuttur.

Trabzon deprem haritasına göre Beşikdüzü 4<sup>ü</sup>ncü derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

2012 Yılı sonu itibarıyla İlçenin nüfusu 21.978 kişi olup, Şehir merkezinin nüfusu: 13.282, Belde ve Köylerin nüfusu: 8.696 kişidir.

## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

### 5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Trabzon İli, Beşikdüzü İlçesi, Seyitahmet köyü, köyiçi mevki F42d19c4d pafta, 117 ada, 1 parsel üzerinde konumlu Beşikdüzü Org. San. Böl. Müt. Tes. Baş. na ait tapu kaydına göre 'Arsa' vasıflı idari bina ve depolama binalarıdır. Konu taşınmaz Trabzon ilinin ve Doğu Karadeniz Bölgesinin yeni kurulan sanayi bölgelerinden Beşikdüzü Organize Sanayi' nde yer almaktadır. Beşikdüzü Organize sanayi bölgesi Karadeniz sahil yoluna 3.5 km mesafeden başlayıp güneye doğru genişlemektedir. Günümüzde büyüklüğü 720 dönüm olup; bünyesinde genelde orta ölçekli sanayi firmalarına ait imalat-depolama amaçlı binaları ve devam eden inşaatları barındırmaktadır. Beşikdüzü organize Sanayi bölgesi yaklaşık Trabzon merkez ilçenin 55 km batısında Beşikdüzü ilçe merkezinin ise 7 km güneybatısında bulunmakta olup; Doğu Karadeniz'de benzer özelliklere sahip bölgelerin fazla olmaması sebebiyle önemli bir konuma sahiptir. Bölgedeki harici çevre yapılaşmasına bakıldığında; büyük seyrek dokuda 1-2 katlı köy evi göze çarpmaktadır. Bölgedeki arazilerin büyük bölümü fındık bahçesi vasfındadır. Taşınmazın da

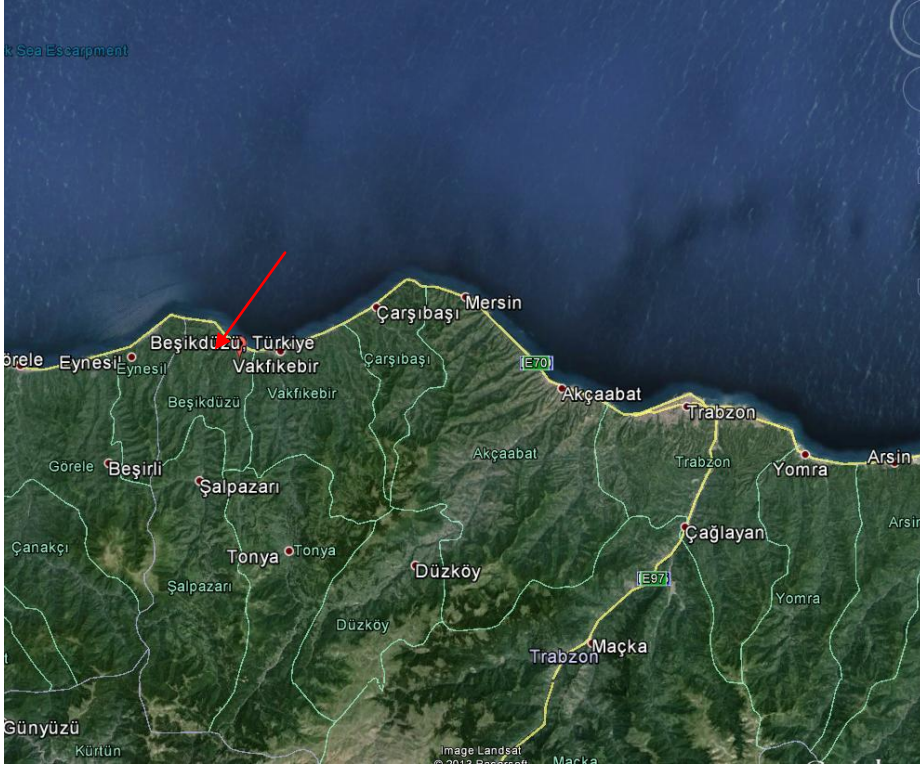


yer aldığı Beşikdüzü OSB yeni gelişmekte olan bir OSB olup, Trabzon merkeze olan uzaklığı nedeniyle henüz talep azdır. Söz konusu OSB de yer almak isteyen firmalara parseller tahsis edilmekte olup, parsel alanına göre değişiklik gösteren 3000-3500TL katılım payı ödemesi bulunmaktadır. Yine parsel alanına göre değişen aylık 300-400TL aidat ödemesi olduğu OSB yönetiminde öğrenilmiştir. Bu giriş ücretini ödeyen Organize sanayi müdürlüğü şartnamesine uyan projesi ile gelen kuruluşlara arsalar bedelsiz tahsis edilmektedir.

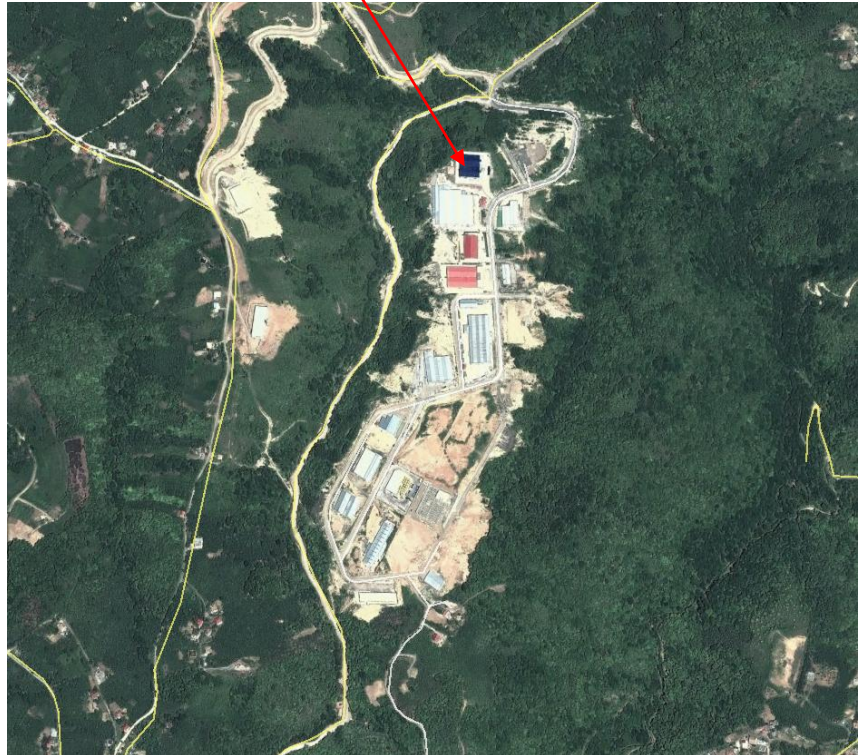


## 5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Trabzon-Giresun yolu (E-70) üzerinden Giresun istikametinde ilerlenir ve Beşikdüzü İlçe merkezine ulaşılır. Merkezden kuzeybatı istikametinde yaklaşık 3.5 km ilerlenir. Pirinçlik mevkiine ulaşılır. Alt geçitten geçilerek güney istikametinde köylere giden yola girilir. Yaklaşık 3.5 km yol üzerinde ilerlenir ve değerlemeye konu taşınmazında yer aldığı organize sanayiye ulaşılır.







### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	TRABZON
	İLÇESİ	BEŞİKDÜZÜ
	MAHALLESİ	SEYİTAHMET
	MEVKİİ	KÖYİÇİ
	PAFTA	F42d19c4d
	ADA	117
	PARSEL	1
	NİTELİĞİ	ARSA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	9854,63 m <sup>2</sup>
	MALİK	BEŞİKDÜZÜ ORG. SAN. BÖL. MÜT. TES. BAŞ

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Beşikdüzü Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 16.09.2013 tarih saat 14.30 itibariyle yapılan Tapu Kütüğü incelemesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat tespit edilmiştir;

-Krokide A,B,C harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.

-3402 sayılı kanunun 22 maddesinin (a) bendi uygulamasına tabidir. 14.06.2011

\*\*Söz konusu 3402 sayılı kanunun 22.maddesinin (a bendi uygulaması)

Kadastrosu veya Tapulaması yapılmış yerlerde 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22 nci maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendinin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir. Bu Yönetmelik, tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin yapılmasında uyulacak usul ve esasları kapsar

\*\*\* Söz konusu beyanla ilgili Beşikdüzü Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde, Beyanın Kadastro çalışmasıyla ilgili geçici olarak konulduğu, Çalışma tamamlandıktan sonra beyanın terkin edileceği, herhangi satışa engel bir durum teşkil etmediği bilgisi alınmıştır.

## BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

---

### 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

16.10.2008 onay tarihli Beşikdüzü (Trabzon) Organize Sanayi Bölgesi Revizyon Nazım İmar planı ve 22.01.2013 onay tarihli Beylikdüzü Organize Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planının değişikliğine göre değerlendirme konusu 117 ada 1 numaralı parsel Sanayi alanında kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

E:0,60 H= yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir.

Çekme mesafeleri; 4562 sayılı OSB Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin 56. Maddesine göre; ön=13, arka=12,Yan=10 dur.

#### Mimari Proje:

- Mimari proje onayı bulunmamaktadır. (Toplam alan 1690m<sup>2</sup>)

#### Yapı Ruhsatı:

- 20.07.2006 tarih 04/01 sayılı yeni yapı ruhsatı (1400 m<sup>2</sup> için alınmıştır)
- 20.07.2006 tarih 05/01 sayılı yeni yapı ruhsatı (220 m<sup>2</sup> için alınmıştır)
- 20.07.2006 tarih 06/01 sayılı yeni yapı ruhsatı (60 m<sup>2</sup> için alınmıştır)

Toplam Ruhsat alanı 1680m<sup>2</sup> dir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Alınmamıştır

## BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

---

Değerleme konusu ana gayrimenkul 117 ada 1 parsel üzerinde yer alan bir adet 2 katlı betonarme idari bina, prefabrik önerilmeli betonarme taşıyıcı sistemli tek katlı 1 adet tesis binası, tek katlı yağma kantar-kumanda binası, tek katlı 1 adet yağma alım-kumanda binasıdır.

Parsel kısmen eğimli arazi yapısına yamuğa benzer geometrik forma sahiptir. Parsel çevresi duvar üzeri tel- çit ile çevrili olup, parsele giriş demir sürgülü kapı ile sağlanmaktadır.

Tesis binası mimari projesine göre yaklaşık 1.400 m<sup>2</sup> alanlı ve 10 m yüksekliğindedir. Dış cephesi betonarme plaklardan oluşmakta olup; dış cephe doğramaları demirdir. Zemini endüstriyel beton olup, duvarlar boyasızdır.

İdari bina mimari projesine göre yaklaşık zemin katı 110 m<sup>2</sup>, 1. katı 110 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 220 m<sup>2</sup>'dir. Binanın zemin ve 1. Kattı; zeminler hol ve odalarda karo mozaik, ıslak hacimler ve mutfakta seramiktir. Duvarlar odalarda plastik boya, ıslak hacimlerde fayanstır. Pencere doğramaları PVC, camlar çift camdır. Merkezi ısıtma sistemi bulunmamaktadır.

Kantar kumanda binası mimari projesine göre yaklaşık 30 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahiptir. Binada zemin karo mozaik, duvarlar plastik boyadır. Binanın dış cephesi boyalı, dış cephe doğramaları PVC dir.

1 adet alım kumanda binası projesine göre yaklaşık 40 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip olup, zemin kaplaması karo mozaik, duvarlar plastik boyadır. Binanın dış cephesi boyalı, dış cephe doğramaları PVC 'dir.

Binalar haricindeki kısımlar büyük oranda endüstriyel beton kaplı olup parsel yaklaşık 1 m yüksekliğinde betonarme duvar ile çevrilmiştir.

Not: Taşınmazın Ruhsatına göre 30m2 olan Kumanda Binası Mimari projeye göre 40m2 çizilmiş, mahalinde de 40m2 olarak inşa edilmiştir. **Değerlendirme yapılırken Yapı Ruhsatındaki alan Esas alınmıştır.**

## BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

---

### 8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın ana artere yakın konumda yer alması,
- Bölgedeki genel arazi yapısının eğimli olması nedeniyle değerlemeye konu taşınmazın büyüklüğüne benzer, bölgede parsel sayısının kısıtlı olmaması

### 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Üzerindeki binanın Yapı kullanma izin belgesinin bulunmaması
- OSB nin doluluk oranının düşük olması

### 8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En etkin ve verimli kullanım analizi; mülkün fiziki olarak uygun, yasalara göre mümkün ve finansal olarak gerçekleştirilebilir en uygun kullanım biçiminin belirlenmesidir. En Etkin ve Verimli Kullanımda en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Değerleme konusu 117 ada 1 numaralı parsel İmar planında "Sanayi Alanı" nda kalmakta olup, en etkin ve verimli kullanımı imar durumuna ve mevcut duruma uygun olarak Sanayi tesisi amaçlı kullanımıdır.



## BÖLÜM 9. EMSALLER

---

**Emsal 1:** Konu gayrimenkulün mevcut haliyle 900.000-1.000.000 TL bedelle alıcı bulabileceği beyan edilmiştir.

Tel: Ömer Bey: 5323108646

**Emsal 2:** Konu gayrimenkulün bulunduğu mevkide fındık bahçelerinin dönümünün, eğimine ve konumuna göre 15.000-25.000 TL (15TL/m<sup>2</sup>-20 TL/m<sup>2</sup>)bedelle alıcı bulunduğu beyan edilmiştir.

Tel: Safa Bey 5396508033

**NOT:** Taşınmazın yer aldığı bölgede sanayi imarlı arsa bulunmamakta olup, OSB arsalar firmalara tahsis edilmektedir. Söz konusu OSB içerisinde satılık bina emsali bulunmamaktadır. OSB de yer mal sahipleriyle yapılan görüşmede OSB içerisinde yer alan binaların 500-600 TL/m<sup>2</sup> arasında satışa konu olabileceği bilgisi alınmıştır.

Konu mülkün yer aldığı Organize sanayi Bölgesi dışında kalan yakın konumlu İmarsız Fındık Bahçesi niteliğindeki eğimli arazilerin 20-30TL/m<sup>2</sup> bedellerle alıcı bulabildiği tespit edilmiştir.

## BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

---

Gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve Maliyet Yöntemi Kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Parsel üzerinde yapı alanı olarak değerlemede parsel için alınan Ruhsat Belgelerinde belirtilen m<sup>2</sup> esas alınmıştır.

Yeniden yapım maliyeti

$$1690 \text{ m}^2 \times 450 \text{ TL/m}^2 = 760.500 \text{ TL}$$

$$760.500 \text{ TL} \times \% 25 = 950.625 \text{ TL}$$

\*Parsel üzerinde yer alan imalatlar dahil amortisman uygulanmış ortalama bina maliyeti

\*\* Girişimci karı



## BÖLÜM 11. SONUÇ

---

Konu mülkün bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

Sonuç olarak;

**Trabzon İli, Beşikdüzü İlçesi, Seyitahmet Köyü, 117 ada 1 parsel ve üzerinde yer alan Fındık tesisi için toplam;**

### **Yasal Durum Değeri**

**950.000 TL**

**(Dokuzyüzellibin Türk Lirası)**

**(471.838 USD – 348.828 €)**

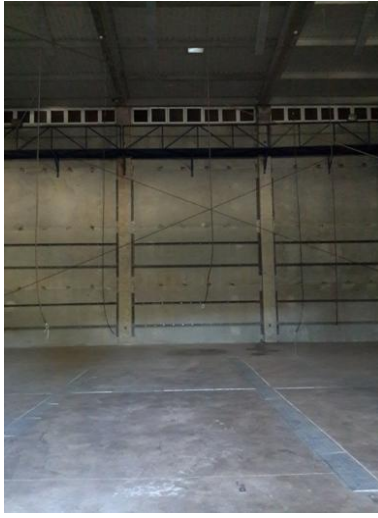
**Takdir edilmiştir.**

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 20.11.2013 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,0134 – 1€= 2,7234 TL olarak alınmıştır.

## BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER

---



















YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI

Proje No: 00000512

İşin Adı: TEKBAZON  
İşin Türü: Katlı Yapı  
Tarih: 30/06/07 04/01  
Yer: Fıstıklıdere 117 1

Mülkiyet Sahibi: Seyithanmet Başkaldız  
Sanaat Alanı: 3856.99  
İnşaat Alanı: 17.02.2006-201

YAPILAN İŞLER

İş Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran	Oran	Değer (TL)	Değer (TL)
Hizmet Binası	2220.00	1	34	100.00	1540.00
		2	4	220.00	1660.00
		2	2	-	-
		8.01	4.19	3	A
<b>Totale</b>	<b>2220.00</b>	<b>317</b>	<b>82.500.00</b>	-	<b>83.600.00</b>

YAPILAN İŞLERİN DETAYLARI

İş Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran	Oran	Değer (TL)	Değer (TL)
Serhat KARSU	36100	34-500			
Canakkale KANUN	33222	34-0440			
Mustafa GÜNER	3763	55-5106302202			
Mari KOS	26490				

YAPI RUHSATI

Proje No: 00000612

İşin Adı: TEKBAZON  
İşin Türü: Katlı Yapı  
Tarih: 30/06/07 04/01  
Yer: Fıstıklıdere 117 1

Mülkiyet Sahibi: Seyithanmet Başkaldız  
Sanaat Alanı: 3856.99  
İnşaat Alanı: 17.02.2006-201

YAPILAN İŞLER

İş Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran	Oran	Değer (TL)	Değer (TL)
Hizmet Binası	2220.00	1	34	100.00	1540.00
		2	4	220.00	1660.00
		2	2	-	-
		4.50	2	1	4
<b>Totale</b>	<b>2220.00</b>	<b>317</b>	<b>82.500.00</b>	-	<b>83.600.00</b>

YAPILAN İŞLERİN DETAYLARI

İş Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran	Oran	Değer (TL)	Değer (TL)
Serhat KARSU	36100	34-500			
Canakkale KANUN	33222	34-0440			
Mustafa GÜNER	3763	55-5106302202			
Mari KOS	26490				

YAPI RUHSATI

Proje No: 00000407

İşin Adı: TEKBAZON  
İşin Türü: Katlı Yapı  
Tarih: 30/06/07 04/01  
Yer: Fıstıklıdere 117 1

Mülkiyet Sahibi: Seyithanmet Başkaldız  
Sanaat Alanı: 3856.99  
İnşaat Alanı: 17.02.2006-201

YAPILAN İŞLER

İş Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran	Oran	Değer (TL)	Değer (TL)
Hizmet Binası	2220.00	1	34	100.00	1540.00
		1	4	1400.00	1660.00
		10.50	2	1	B
<b>Totale</b>	<b>2220.00</b>	<b>317</b>	<b>82.500.00</b>	-	<b>83.600.00</b>

YAPILAN İŞLERİN DETAYLARI

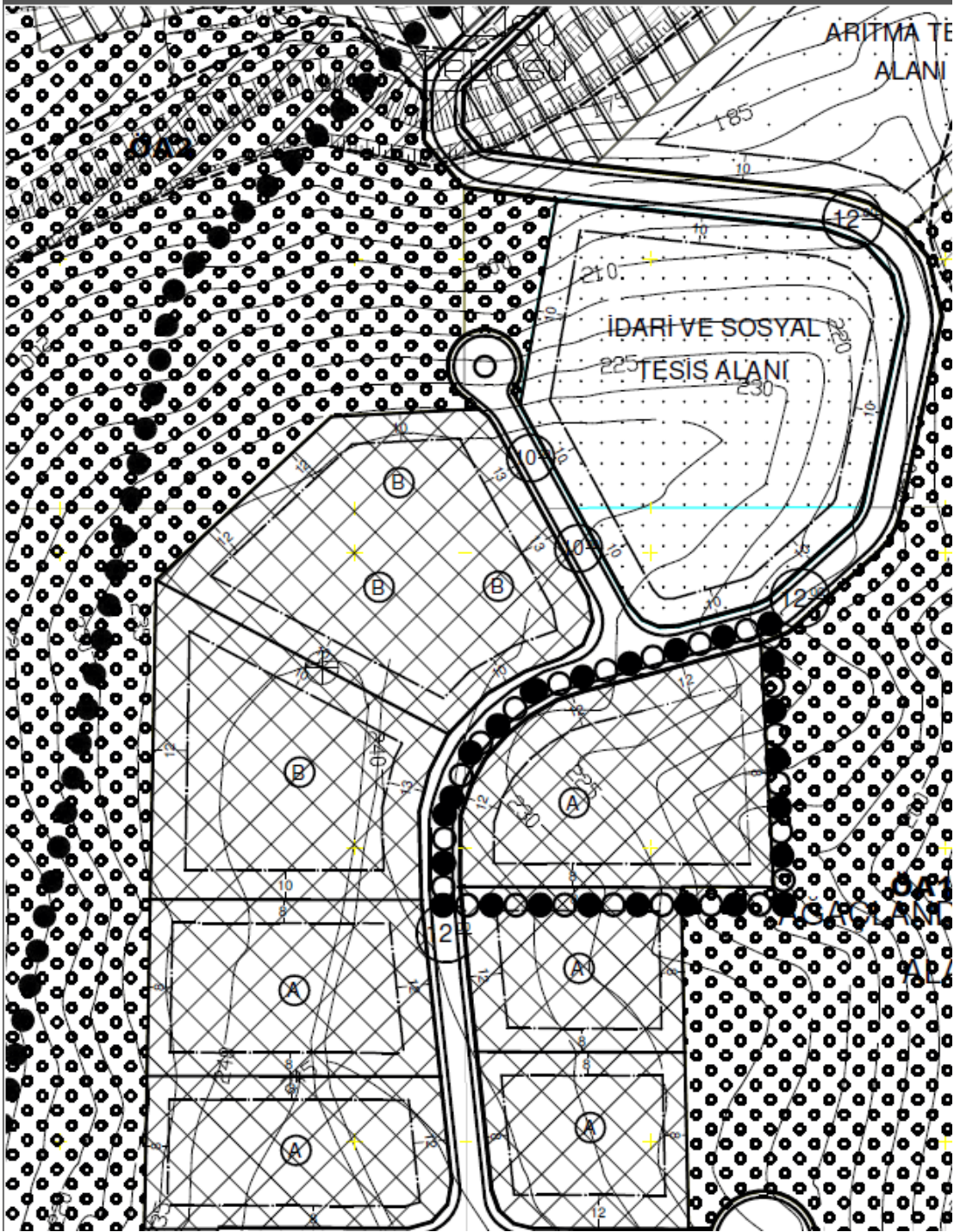
İş Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Oran	Oran	Değer (TL)	Değer (TL)
Serhat KARSU	36100	34-500			
Canakkale KANUN	33222	34-0440			
Mustafa GÜNER	3763	55-5106302202			
Mari KOS	26490				

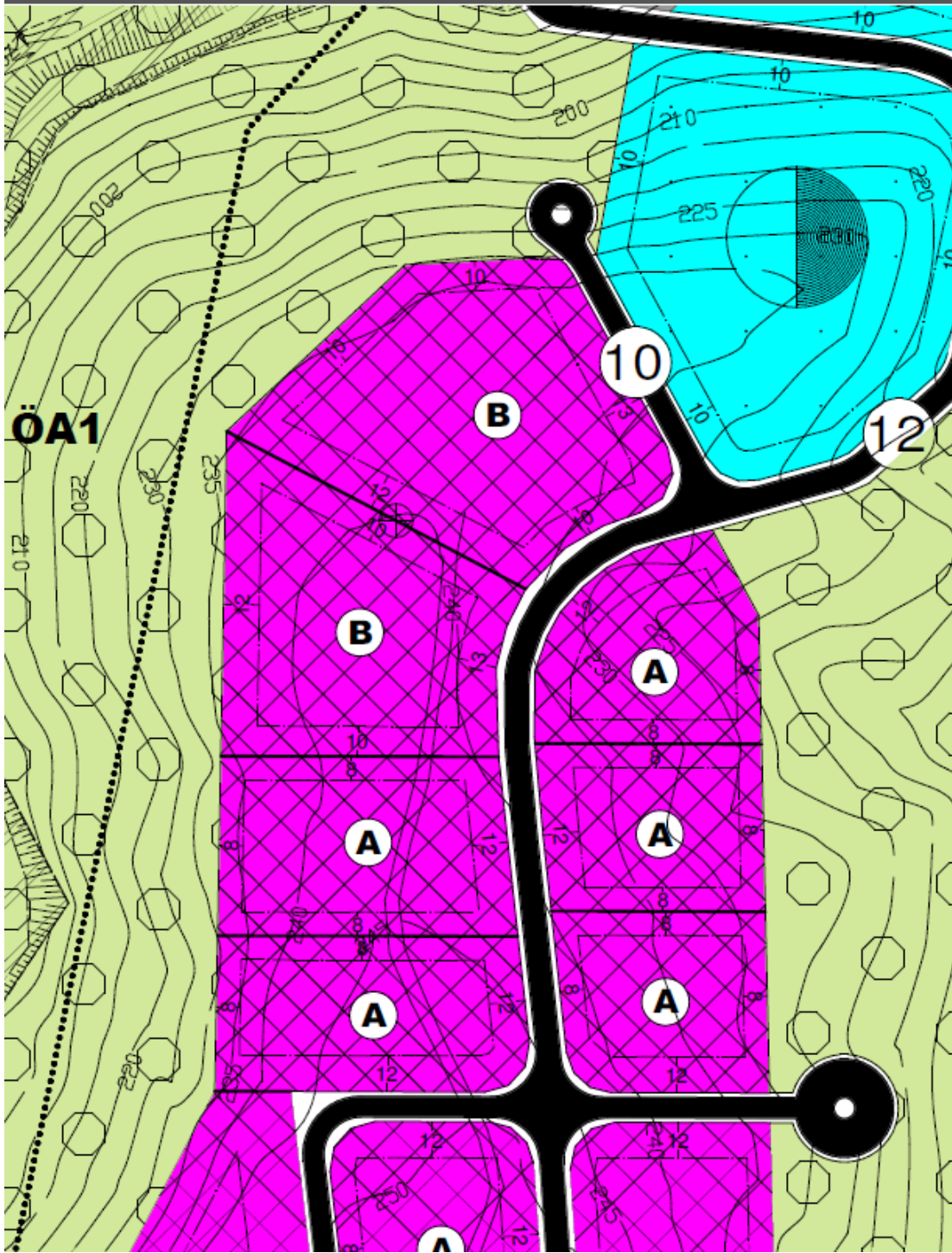
## VAZİYET PLANI





## İMAR DURUMU



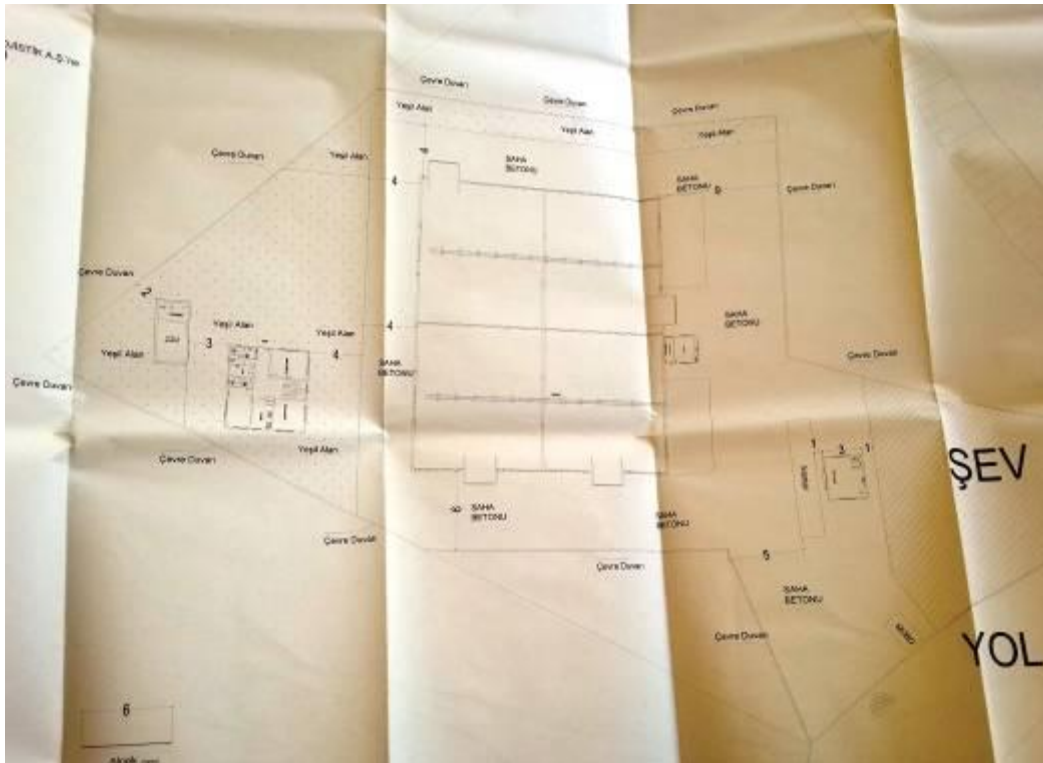


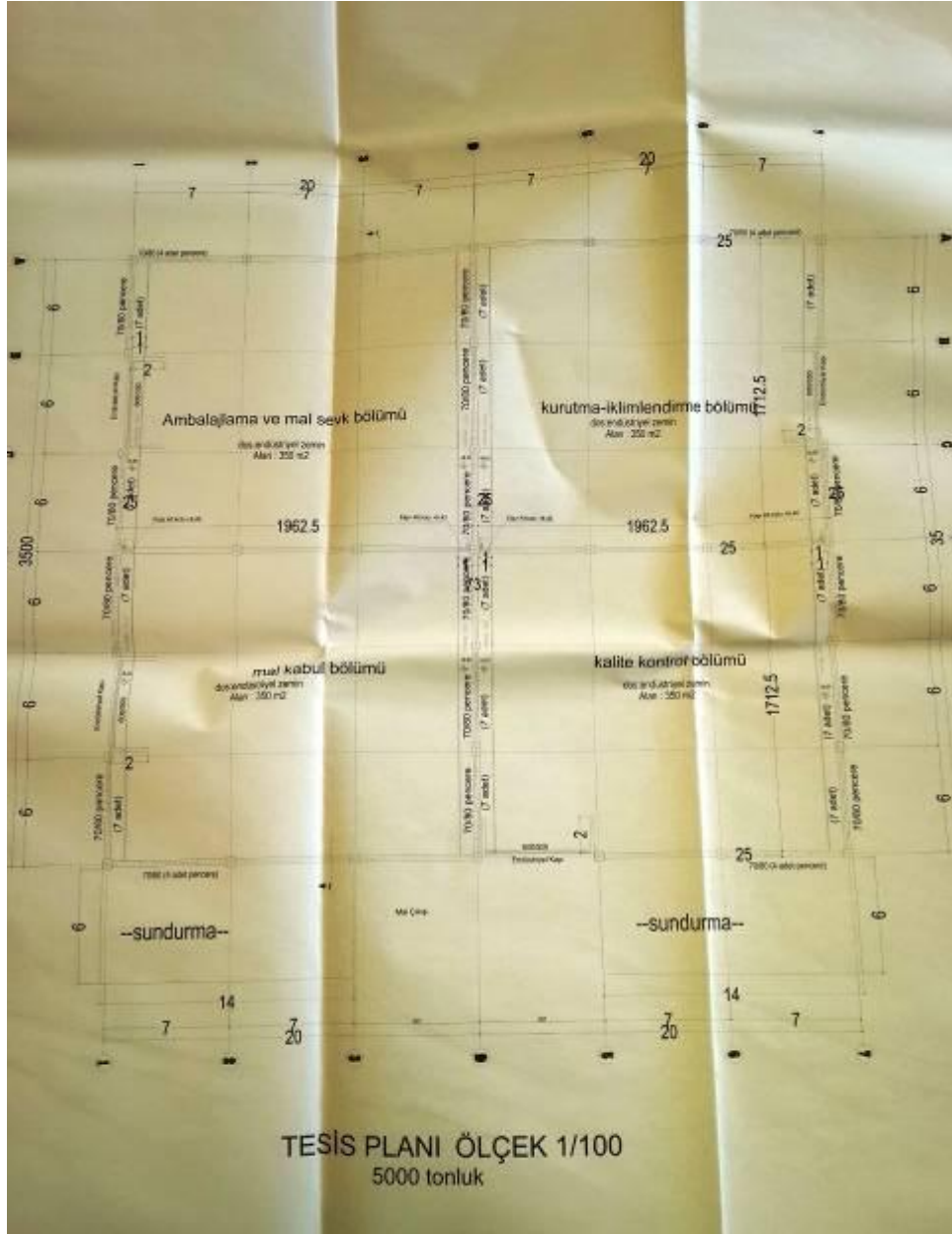


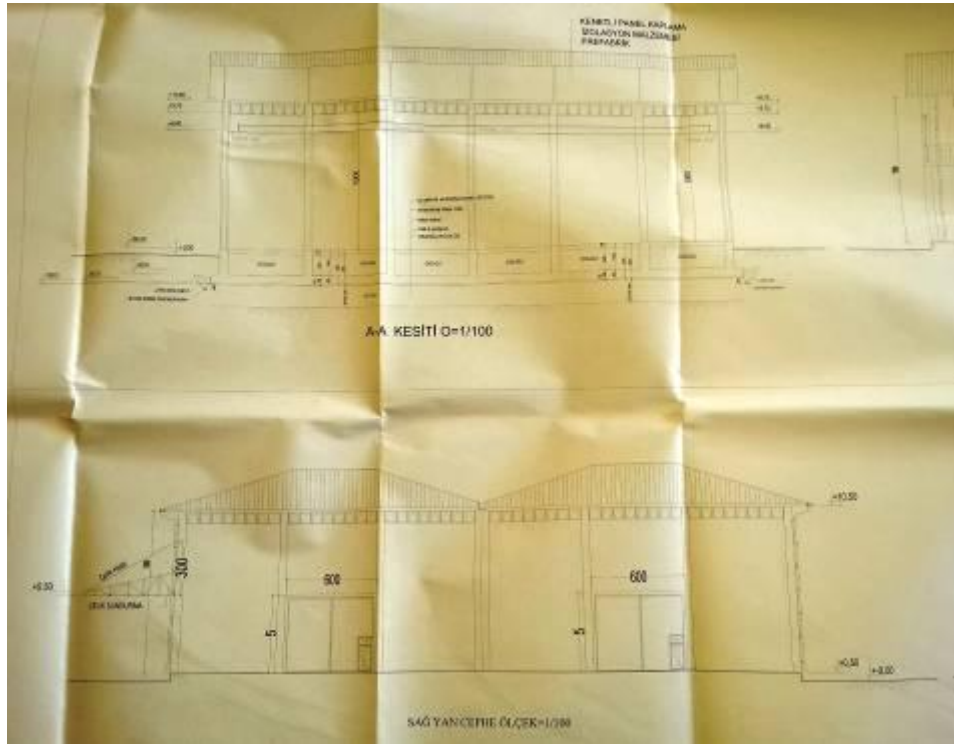
## PROJE

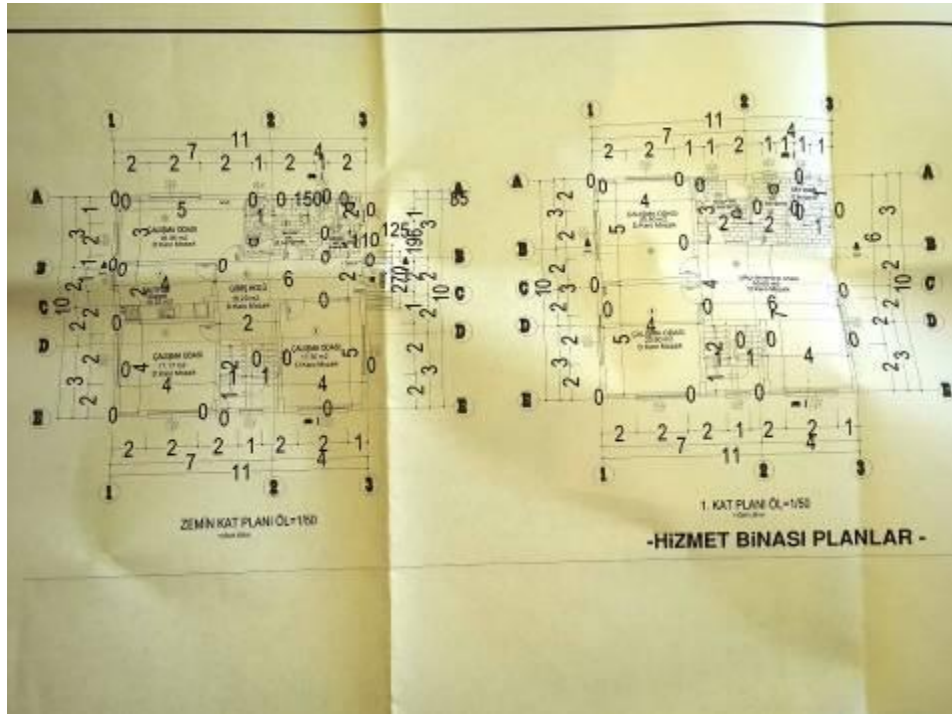
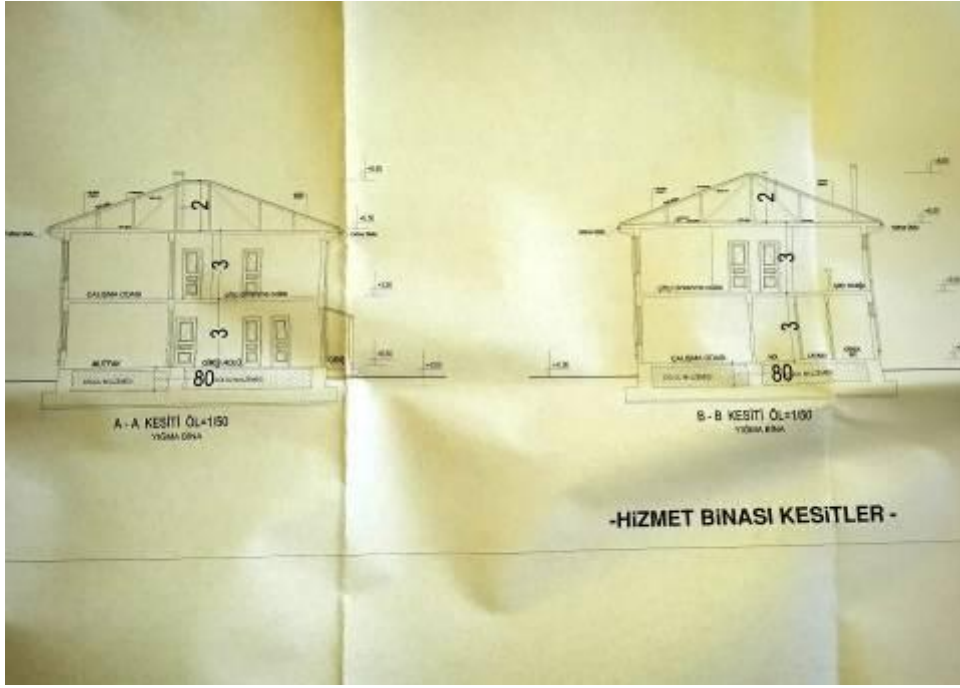
**TRABZON (BEŞİKDÜZÜ) BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**

YAPININ YERİ İLÇE BEŞİKDÜZÜ		MİMARİ VE STATİK PROJELERDEKİ DÜĞÜ VE HATALAR İLE HESAPLARDAN DOĞADUR MESULİYET PROJESİ MÜSÜLÜP OLARAK TARAFIMIZ AITIR		
MİMARİ <b>REYSAŞ</b> MİMARİ MÜHÜR T.C. MİMARLAR MİLLETVEKLİLİĞİ TMMOB BEŞİK DÜZÜ BÖLGE KESİMİ No: 07/2015-1/12345678 MİMARLIK	MİMARİ MİMARİ	STATİK STATİK		
MALİ SAHİBİ REYSAŞ MİMARİ MÜHÜR A.Ş.	ODAK BELGE NO	BELEDİYE SICİL	ADRES	OSMANİYET ÇOKİHLİ İZEL DİREKTÖRLÜĞÜ NO 2015/34567890
İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ DURUM PRJ. ÇIKIŞI (ŞEFLİK)				
YAPININ CİSİDİ FINDIK TESİSİSİ İNŞAATI PROJESİDİR	<p><b>YÖNETMELİKİN İKİNCİSİNDE GÖRÜLMEKTEDİR YERİMSİZ 1:2000 ve OLÇAKTIR.</b></p> <p><b>BAKINDIRLIK VE İSKAN REHBERLİK DÜZÜM İÇİN SAYILI GENELGİSİ GEREĞİ YAPILARDA İŞE BELGELİ ALIŞIRMA KULLANILMASI ZORUNLU DÜR.</b></p>			
YATIRIMCI İSİMİ REYSAŞ	TARİH	18/08/2007		
YATIRIMCI ADRESİ MİMARİ MÜHÜR A.Ş.	PROJE NO	R02-FD0000		
YATIRIMCI TELEFON NO	Belediye Tesisi			

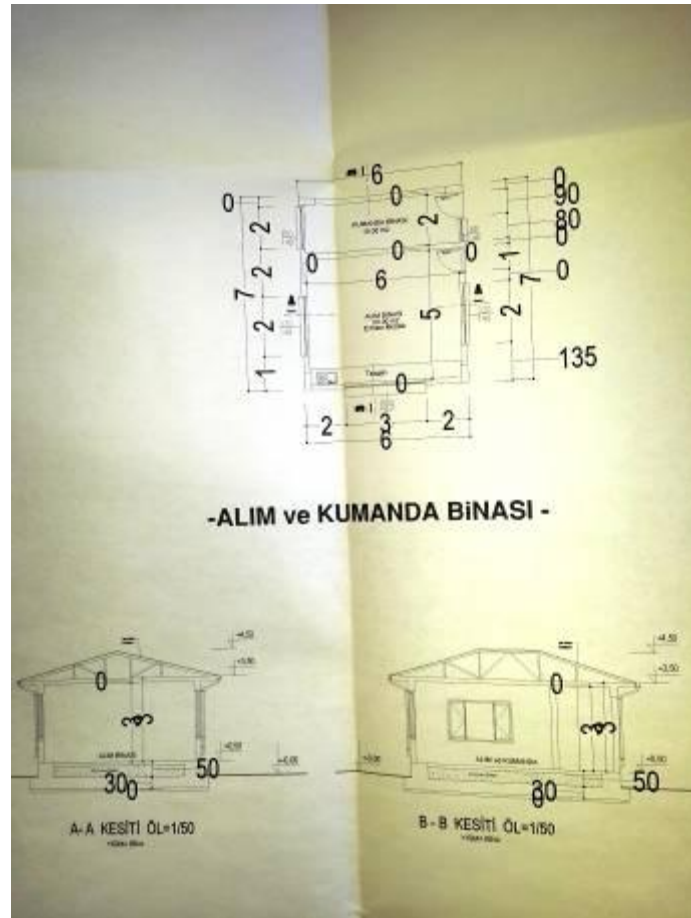
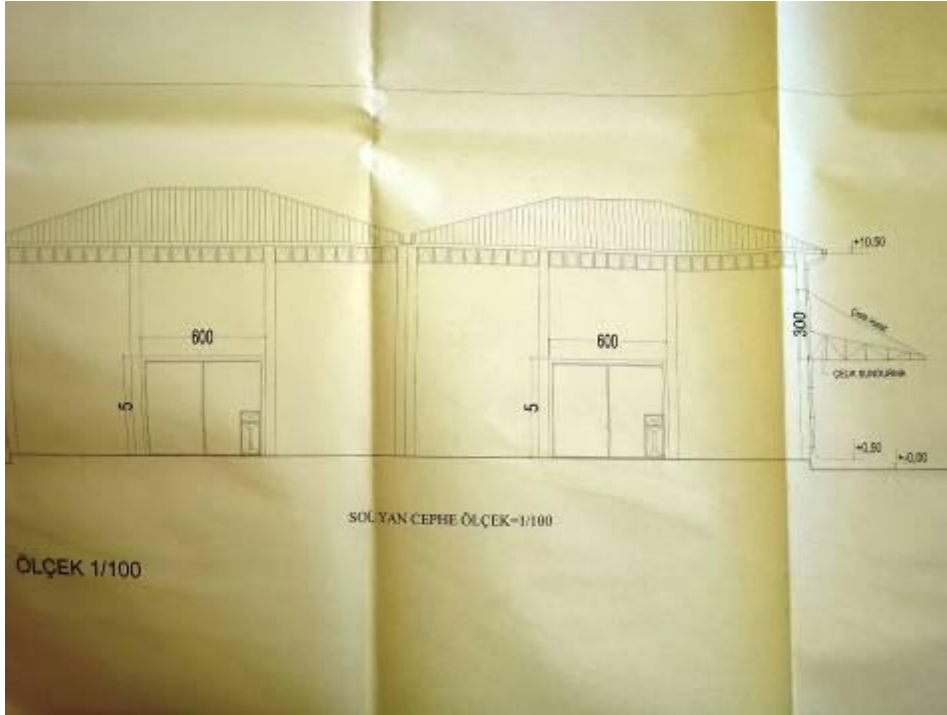












## BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR

---